Association des Co-propriétaires des Fermes de St Sorlin
Association de Loi 1901 n°1911(JO du 30 juin 2007)
Courriel : acfss@orange.fr

Assemblée Générale de l'ACFSS du 8 septembre 2012

Chers adhérents de l'ACFSS,

La réunion s'est tenue à l'adresse suivante :

Chez M. et Mme Morin
31, Avenue de la République
SAVIGNY SUR ORGE

Etaient présents : les propriétaires Panczer, Morin D., Bouzard, Marvalin, Dhorne, Chaboche, Bretou-Rigal, Hay, Galland, Dory, Gassmann, Feuillet, Lebeltel, Pellicer, Guerin, Romeo
Absents excusés : de nombreux propriétaires se sont excusés de ne pouvoir être présents et nous les en remercions.

L'ordre du jour est le suivant :

1. Les comptes de l'Association
2. Les cotisations 2013
3. Bilan des actions 2012
4. Les actions en cours et à mener en 2013
5. Renouvellement des baux
6. Election des membres du bureau
7. Divers

1) Les comptes de l'Association

Nous avons enregistré de nombreuses adhésions en 2012. Notre association représente maintenant plus de 50% des propriétaires
Les dépenses de l'association sont restées minimes et correspondent à des frais de copies de plan (pour l'étude des parkings) et des forfaits déplacement (30€ remboursés aux propriétaires se déplaçant à l'AG à Chambéry)

Le solde des comptes de l'association sont les suivants :

- Compte courant : 3314,77 €
- Compte sur livret : 4640,56 €

Soit un total de 7955,33 €

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.
Cette somme sera certainement employée en 2012-2013 pour faire appel aux services d'un avocat.

2) La cotisation 2013

Il est décidé de conserver un droit d'entrée dans l'Association de 50€ et une cotisation annuelle de 30€.

Le renouvellement des cotisations commence à partir de la date de l'AG, et les chèques à l'ordre de l'ACFSS sont à envoyer à M. BOUZARD, 30 Rue Françoise Dolto 91510 LARDY

Merci de nous faire parvenir votre renouvellement avant le **30 Janvier 2013.**

3) Bilan des actions 2012

(Ces points n'ont pas été vus pendant l'AG par manque de temps, mais nous profitons de ce compte-rendu pour en avertir tous les adhérents)

En 2012, nous avons assuré le suivi des actions avec Eurogroup et Urbania. Ainsi, les casiers de ski ont été refaits et réparés ; le lot 342 appartient toujours à M. Maullin qui semble vouloir maintenant le garder (cela fera l'objet d'un point de l'AG des Copropriétaires).

Malgré nos demandes répétées, l'entretien général et le ménage de la résidence se sont bien dégradés. De plus, des étudiants venus en grand nombre pendant la saison d'hiver n'ont pas aidé à améliorer le cadre de la résidence.

En conséquence, nos relations avec Eurogroup se sont elles aussi bien dégradées.

4) Les actions en cours et à mener en 2013
   a) Suivi de l'état des lieux : il est important que nous restions vigilants quant à l'entretien général de la résidence. Nous renouvelons ici notre appel pour que chaque propriétaire qui se rend à St Sorlin fasse des photos et remonte à Eurogroup et à l'ACFSS les problèmes rencontrés.
   b) Urbania a créé une agence à St Jean de Maurienne. C'est une bonne nouvelle dans la mesure où le responsable pour notre résidence pourra se déplacer plus facilement et suivre les actions d'entretien plus régulièrement.

5) Renouvellement des baux

   a) Proposition d'Eurogroup

Après de nombreux échanges et une réunion téléphonique houleuse au mois de juillet avec M. Green (PDG d'Eurogroup), nous avons reçu fin août une proposition de bail qui baisse de 29% le loyer numéraire et le budget vacances. Il nous propose également de s'affranchir complètement de l'entretien et de la récupération des cautions (en cas de dégradation) en reversant à la copropriété 10% de la somme économisée sur nos loyers.

La baisse de 29% des loyers est expliquée par la chute du chiffre d'affaire d'Euro St Sorlin, le souhait de dégager une marge de 5% et de remonter 18% du chiffre d'affaire à la maison mère (convention d'assistance administrative et financière) alors qu'elle n'est que d'environ 15% aujourd'hui.

En revanche, nous n'avons vu aucune proposition concrète sur la sélection d'un personnel professionnel et performant, sur une nouvelle stratégie de recherche de clientèle et une volonté d'optimiser la gestion de la résidence

Ce bail nous apparaît donc comme une très mauvaise proposition qui fait porter intégralement les pertes d'Euro St Sorlin sur le dos des propriétaires sans qu'aucune stratégie vertueuse nous laisse imaginer une amélioration de la situation.

Il faut savoir qu'Eurogroup a dépassé la date des 6 mois précédant l'échéance des 3 ans pour le renouvellement du bail. Juridiquement, nous sommes donc tout à fait en droit de ne pas accepter ce nouveau bail.

b) Proposition d'Odalys

En parallèle, nous avons également reçu une proposition de la société Odalys qui gère aujourd'hui 4 résidences sur St Sorlin mais également de nombreuses résidences de tourisme en France et à l'étranger. Vous pouvez consulter leur site : http://www.odalys-vacances.com/

Cette première proposition d'Odalys est globale : nous disposons d'un montant total pour les loyers qui dépend des options qui nous sont faites de prendre ou pas une ou deux semaines de vacances dans notre appartement (pas de possibilité d'utiliser ce « budget » pour aller dans d'autres résidences d'Odalys).

Odalys nous a fourni un bail type dans lequel on retrouve des clauses identiques à celles contenues dans notre bail actuel avec des spécificités, à savoir :

- Le budget vacances n'existe pas en tant que tel, mais est compensé par des semaines de vacances disponibles en fonction de la période dans l'année et de l'option choisie.
- Le mode de calcul de l'augmentation des loyers tous les 3 ans a le mérite d'être très clairement expliqué, mais nous laisse imaginer des augmentations relativement faibles, la première revalorisation étant notamment prévu qu'en 2018.
- Une réduction de 10% sur le tarif catalogue pour un séjour dans les autres résidences du groupe

Ces documents sont mis à votre disposition sur notre site http://acfss.free.fr dans la rubrique « Négociations 2012 », ou en suivant directement le lien ci-après :

http://acfss.free.fr/ACFSS/articles/articles.php?cat=26

Pour étudier les propositions d'Eurogroup et d'Odalys et avant toute négociation, nous avons construit une feuille de calcul qui, à partir de votre investissement et vos tantièmes, vous permet de voir l'impact des diverses propositions sur vos loyers. Ce fichier EXCEL est également déposé sur notre site, rubrique « Négociations 2012 ». Un mode d'emploi est disponible dans le fichier, qui est protégé en écriture (seules les cellules « vert pomme » sont modifiables).

Nous souhaitons ouvrir les négociations avec Eurogroup et Odalys en parallèle pour trouver la meilleure solution qui convienne à la majorité des propriétaires. Pour cela nous avons besoin de votre avis après étude des documents déposés sur le site de l'association. En particulier, nous sommes intéressés de savoir :

- L'option qui vous semble la plus intéressante
- Les priorités pour la négociation (les conditions du bail, les engagements du gestionnaire, etc…)
- Les contreparties à exiger si une baisse de loyer est acceptée
- Etc.

6) Election des membres du bureau

Se présentent : Mme Marvelin, MM. Bouzard, Morin D., Panczer

Le bureau est reconduit à l'unanimité :

- Président : Gilles Panczer
- Président adjoint : Dominique Morin
- Trésorier : Olivier Bouzard
- Secrétaire : Valérie Marvalin

7) Divers
   a) Eurogroup

      ➔ Nous vous rappelons que vous pouvez transmettre à Eurogroup (Mme Darthial) une copie de votre déclaration foncière afin d'obtenir le remboursement de la taxe d'ordure ménagère

   b) Classement 3 étoiles

      La réglementation en matière de classement des hôtels et résidences de tourisme a changé. Notre résidence est à nouveau classée 3 étoiles dans la nouvelle règlementation. Vous pouvez en savoir plus sur cette nouvelle norme en vous connectant sur : https://www.classement.atout-france.fr/

Signature électronique
M. Panczer
M. Morin
M. Bouzard
Mme Marvalin